
Анализ развития жилищного строительства последнего десятилетия в Российской Федерации

Н.Д. Смирнова

Тихоокеанский государственный университет, г. Хабаровск

Аннотация: В статье выделены основные факторы, определяющие направления развития жилищного строительства и жилищной политики. Приведены данные о программах поддержки физических и юридических лиц для развития жилищного строительства. Представлены данные о вводе в действия жилых домов в Российской Федерации в зависимости от типа местности. Проведены анализ и оценка темпов роста ввода в действия жилых домов и выделены факторы, способствующие их увеличению.

Ключевые слова: жилое строительство, недвижимость, доступное жилье, поддержка граждан, темп роста, жилищная политика, строительная отрасль, уровень жизни, жильё.

Одна из острых проблем, возникающей у граждан для обеспечения комфортного уровня жизни, является улучшение жилищных условий. Отсутствие возможности решения данной проблемы заставляет граждан мигрировать в субъекты Российской Федерации с более благоприятными жилищными условиями, улучшая качество жизни. Качество жизни является сложной характеристикой, отображающее множество показателей, которые в свою очередь характеризуют возможность человека осуществлять свою профессиональную деятельность в благоприятных условиях, иметь достойный уровень благосостояния, получать высококвалифицированную медицинскую помощь, проживать не в стесненных жилищных условиях [1].

С каждым годом происходит нарастание старение жилищного фонда, увеличивается доля расходов населения на оплату жилищно-коммунальных услуг, а также растут требования к приобретаемой недвижимости и предоставляемым жилищным услугам [2, 3].

За последние несколько лет замечено снижение средних размеров продаваемых квартир с 57 м² до 48.6 м² и увеличение этажности этих домов с 14.2 этажей до 16.3 этажей (с 2015 по 2018 год), что может быть обусловлено падением покупательской способности населения. Исходя из этой зависимости, видно формирование основных факторов, которые будут определять дальнейшее направление развития жилищного строительства [4]:

- рост коммунальных платежей при реальном падении доходов населения формирует спрос на минималистский уровень жилья (малогабаритные квартиры в многоэтажных домах мегаполисов);

- потребность в улучшении жилищных условий и растущий спрос на малоэтажное жилье (из-за возникающего дефицита автостоянок, трудностей с выездом из кварталов и т.п.);

- дискомфортное и небезопасное для граждан высотное жилищное строительство (психологический дискомфорт выходов на балконы, начиная с 7 этажа, отсутствие технологий спасения для жителей верхних этажей, начиная с 6 этажа);

- проблемы малоэтажной застройки (резко повышается уровень автомобилизации населения, ведущий к проблемам загрузки улично-дорожной сети и пробкам);

- «социализация» ипотечного жилищного кредитования, что может впоследствии привести к кризису неплатежеспособности заемщиков.

При этом строительство нового жилья в последнее время осуществляется без учета требований «осмысленной» градостроительной политики [5, 6]. В связи с этим, формирование рынка доступного и комфортного жилищного фонда является одной из приоритетных задач которую ставит перед собой правительство Российской Федерации.

Для решения поставленной задачи, в 2008 году введен № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства», который ставит перед собой цель «...содействия развитию жилищного строительства, содействия иному развитию территорий, включая создание парков, промышленных парков, технопарков, бизнес-инкубаторов, для формирования благоприятной среды жизнедеятельности человека и общества, в том числе, безопасных и благоприятных условий проживания для всех категорий граждан» и постановление Правительства Российской Федерации от 17.12.2010 г. № 1050 «О реализации отдельных мероприятий государственной программы Российской Федерации "Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации"».

Для достижения данных целей государство вводит программы поддержки организаций по изысканиям, проектированию и строительству, а также поддержку научных и образовательных организаций:

- Постановление Правительства Российской Федерации от 30.04.2020 г. № 629 «Об утверждении Правил возмещения кредитным организациям

недополученных доходов по кредитам, выданным в целях реализации проектов жилищного строительства»;

- Постановление Правительства Российской Федерации от 10.05.2020 г. № 651 «О мерах поддержки системообразующих организаций»;

- Постановление Правительства Российской Федерации от 02.04.2020 г. № 410 «Об утверждении Правил предоставления в 2020 году субсидий из федерального бюджета российским кредитным организациям на обеспечение отсрочки платежа по кредитам, выданным субъектам малого и среднего предпринимательства».

Для физических лиц вводятся ипотечные программы кредитования, основополагающим показателем которых является процентная ставка по ипотечным кредитам [7, 8]. Социальная ипотека осуществляется по программам «ипотека с материнским капиталом», «семейная ипотека», «ипотека для военнослужащих», «ипотечные программы для бюджетников (в ряде областей)», «ипотека молодая семья», программа «сотрудничество» и др. В различные годы процентная ставка по данным программам составляла от 13.1% до 2% годовых, что оказало значительное влияние на объемы строительства жилья. На рис.1 представлены графики ввода в действие жилых домов в городской и сельской местности в Российской Федерации с 2008 года.

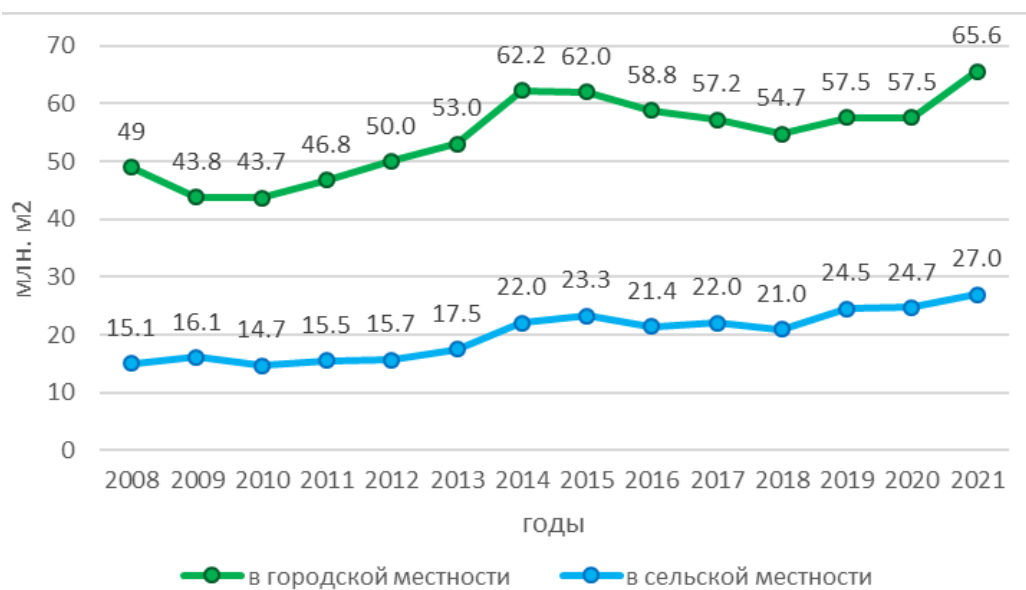


Рис.1. – График ввода в действие жилых домов

Из данных графиков виден рост ввода млн. м² жилых домов в эксплуатацию в городской и сельской местности. Падение наблюдается в годы финансового кризиса, 2008-2009 и 2014-2015 года, т.к. банки сокращали выдачу ипотечных кредитов, спрос на рынке недвижимости падал, стоимость материалов и строительной техники росла, повышалась стоимость 1 м² жилой площади, что приводило к общему удорожанию недвижимости и неплатежеспособности покупателей, из-за чего объёмы ввода жилой недвижимости сокращались [9].

На рис.2 представлен график темпа роста (снижения) ввода общей площади жилых домов в процентах от предыдущего года.

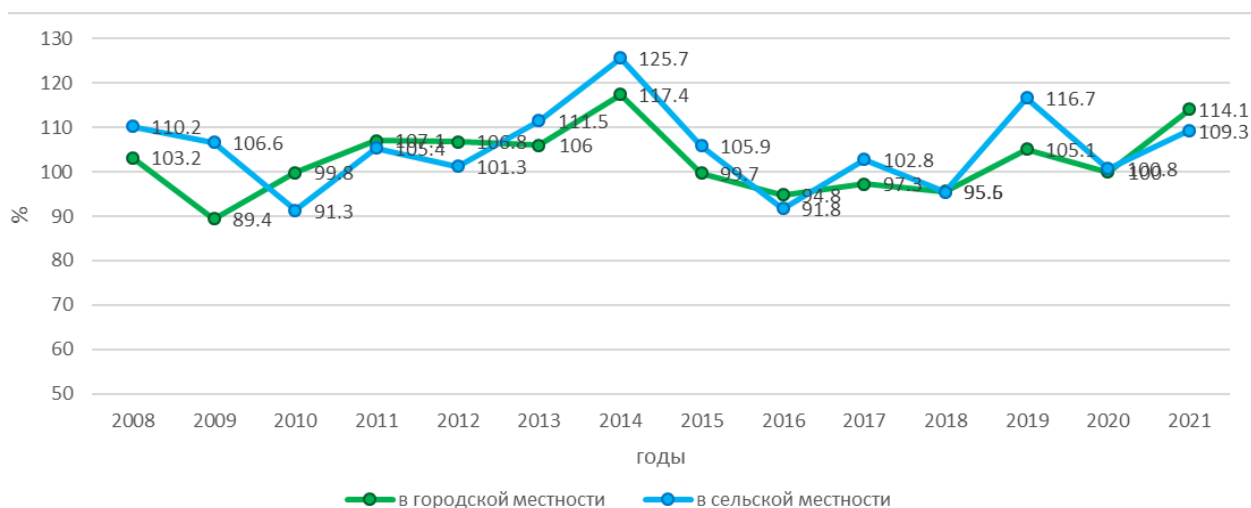


Рис.2. - Темп роста (снижения) по вводу общей площади жилых домов

Темп роста сопоставим с вводом в действие жилой площади домов в Российской Федерации. Средний темп роста с 2008 года для жилых домов, возводимых в городской местности, составил 102.6%, в сельской местности 105.3%. Прослеживается положительная тенденция в общем объеме наращивания жилой площади в Российской Федерации, однако темп данного наращивания недостаточен [10].

Для ускорения наращивания объема ввода в эксплуатацию жилых домов необходимо:

- устранить внутренние противоречия в нормативно правовой и технической базе регулирования строительной отрасли;
- усовершенствовать систему регулирования строительной деятельности, в том числе, с использованием института саморегулирования;
- повысить навыки имеющихся квалифицированных работников и обучить работников младшего технического персонала и инженерно-технических работников;
- стимулировать внедрение инноваций в области технических, технологических и организационных решений в процессе строительства;
- развить отечественный рынок строительных материалов и строительной техники, согласно программе импортозамещения;

- усовершенствовать системы государственного управления и регулирования строительства, в том числе, систему ценообразования;
- учитывать местные условия, в которых будут располагаться объекты, вписывая их в имеющиеся историко-культурные, оздоровительные и экологические особенности.

Литература

1. Guo S., Unal U. VAR estimates of the housing and stock wealth effects: cross-country evidence. Economics Research Working Paper Series. URL: digitalcommons.fiu.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=1017&context=economics_wps.
2. Саркисян А.А. Аспекты функционирования и тенденции развития жилищно-коммунального хозяйства и его составных элементов // Инженерный вестник Дона. 2012. № 1. URL: ivdon.ru/ru/magazine/archive/n1y2012/680
3. Оборин М.С. Особенности развития рынка жилищного строительства // Экономика строительства и природопользования. 2021. №1. URL: science.cfuv.ru/nauchnye-zhurnaly-kfu/ekonomika-stroitelstva-i-prirodopolzovaniya/arxiv-2016-2/vypusk-178-ekonomika-stroitelstva-i-prirodopolzovaniya/features-of-the-housing-construction-market-development
4. Мухаметгалиева Л.А. Параметры совершенствования градостроительной политики в современных условиях // Инновации. Наука. Образование. 2021. №36. С.2024-2028.
5. Мишнинин Я.В. Политика соответствия проектов планировки застроенных территорий градостроительным регламентам, как формы реализации градостроительной политики // Вестник воронежского института экономики и социального управления. 2018. №3. С.76-78.
6. Осипов А.Ю. Проблемы доступности жилья России // Российское предпринимательство. 2012. № 8 (106). с. 112-115.
7. Иванова Д.Г. Ипотечное кредитование как инструмент обеспечения экономического роста // Инженерный вестник Дона. 2012. № 3. URL: ivdon.ru/ru/magazine/archive/n3y2012/1003
8. Igan D., Kabundi A., Nadal De Simone F., Pinheiro M., Tamirisa N. Housing, credit, and real activity cycles: Characteristics and comovement // Journal of Housing Economics. – 2011. – № 20. – pp. 210-231.

9. Куприн С.Н. Формирование строительного кластера как стратегическая задача программы территориального развития // Национальные интересы: приоритеты и безопасность. 2010. № 5 (62). С. 65-71.

10. Далаков А.М. Статистический анализ деятельности строительной отрасли в России // Международный научно-исследовательский журнал. 2021. № 4 (106). С. 95-100.

References

1. Guo S., Unal U. VAR estimates of the housing and stock wealth effects: cross-country evidence. Economics Research Working Paper Series. URL: digitalcommons.fiu.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=1017&context=economics_wps.

2. Sarkisyan A.A. Aspekty`. Inzhenernyj vestnik Dona. 2012. № 1. URL: ivdon.ru/ru/magazine/archive/n1y2012/680

3. Oborin M.S. Ekonomika stroitelstva i prirodopolzovaniya. 2021. №1. URL: science.cfuv.ru/nauchnye-zhurnaly-kfu/ekonomika-stroitelstva-i-prirodopolzovaniya/arxiv-2016-2/vypusk-178-ekonomika-stroitelstva-i-prirodopolzovaniya/features-of-the-housing-construction-market-development

4. Muxametgalieva L.A. Innovacii. Nauka. Obrazovanie. 2021. №36. pp.2024-2028.

5. Mishnin Ya.V. Vestnik voronezhskogo instituta ekonomiki i socialnogo upravleniya. 2018. №3. pp.76-78.

6. Osipov A.Yu. Rossijskoe predprinimatelstvo. 2012. № 8 (106). pp. 112-115.

7. Ivanova D.G. Inzhenernyj vestnik Dona. 2012. № 3. URL: ivdon.ru/ru/magazine/archive/n3y2012/1003

8. Igan D., Kabundi A., Nadal De Simone F., Pinheiro M., Tamirisa N. Journal of Housing Economics. 2011. № 20. pp. 210-231.

9. Kuprin S.N. Nacionalnye interesy: prioritety i bezopasnost. 2010. № 5 (62). pp. 65-71.

10. Dalakov A.M. Mezhdunarodnyj nauchno-issledovatel'skij zhurnal. 2021. № 4 (106). pp. 95-100